

RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-066

**EL PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

CONSIDERANDO:

Que, el literal 1) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”*;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...)”*;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los gobiernos autónomos y descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias;

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”*;

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*;

Que, el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador manda que los gobiernos municipales, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) manifiesta que: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno, para regirse mediante normas y*



órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria”;

Que, el artículo 7 del COOTAD, sobre la facultad normativa, prescribe que en ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

Que, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, el artículo 57 del COOTAD otorga al Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución de los Concejos Municipales *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el literal d) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución de los alcaldes o alcaldesas *“Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal”;*

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales,*



provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.”;

Que, el segundo inciso del artículo 65 de la Ordenanza Sustitutiva de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Francisco de Orellana señala “... *Los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, considerandos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no se reúnan estos requisitos no serán tramitados*”;

Que, el numeral 1) del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece como atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales “*Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.*”;

Que, en el año 2008 el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana expidió la ordenanza denominada “LA ORDENANZA QUE RIGE LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA LOTIZACIÓN CAMBO”, y en el año 2013 se aprobó la respectiva ordenanza reformativa, en cuyos textos se emplea la figura de “urbanización” cuando el proceso aprobado correspondía técnicamente a una lotización;

Que, mediante Oficio s/n, del 11 de noviembre de 2024, suscrito por el señor Milton Holmes Cambo Mastián el solicitante menciona que: “*La ordenanza que rige la urbanización, reconocimiento legal y celebración de escrituras públicas individuales de la urbanización “Cambo”, del 31 de enero de 2008, determina en 152 número de lotes de la urbanización, distribuidos en manzanas entre las calles “G”, “H”, “I”, hasta la calle “F”, conforme consta del correspondiente levantamiento planimétrico; levantamiento del que se aprecia también una área*



indeterminada con el rotulo de PROYECCION, desde la calle “F” hasta el área de protección del río Añango, la cual pese a ser parte componente del todo del inmueble de mi propiedad la urbanización CAMBO”, no constó con identificación de número de lote alguno y menos aún de superficie y su propia clave catastral. Por esta razón en el presente año solicité al GADM Francisco de Orellana, el levantamiento planimétrico de dicha área indeterminada y asignación de clave catastral, precisamente con la finalidad de determinar su superficie y proceder a fraccionarla, venderla o hipotecarla.”. Del mismo modo, manifiesta en su petición “...con la finalidad de poder realizar la rectificación de áreas, dimensiones y cambio de rural a urbano, siendo que esta parte de terreno de mi propiedad (constante en el levantamiento planimétrico y la línea de Fabrica de fecha 23 de septiembre de 2024) forma parte de la urbanización “Cambo”, y que en su momento no fue determinada su numeración de lote ni su área en las respectivas resoluciones de Concejo y Ordenanzas Municipales pertinentes...solicito se sirva proceder con el trámite de ley que para este caso corresponda y expedir la resolución administrativa respectiva...” (sic);

Que, mediante el MEMORANDO Nro. GADMFO-AYC-2025-2478, de fecha 31 de octubre de 2025, la Jefatura de Avalúos y catastros informa: “...Revisando la base de datos del sistema informático Cabildo, el predio ubicado en el Barrio Unión Imbabureña, manzana Nro. S/N, lote Nro. S/N, consta a nombre de CAMBO MATIAN MILTON HOLMES (propietario), de la URBANIZACION CAMBO, aprobada mediante RESOLUCION No. 2013-065-CGADMFO-ORD, de fecha 02 de julio del 2013.”;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-2025-0117 de 20 de noviembre del 2025 el Arq. Willian Ramos Director de Ordenamiento Territorial del GADMFO llevó a cabo un análisis técnico respecto de la petición formulada por el señor Milton Holmes Cambo Mastián y en sus conclusiones señala: “- Revisando el plano aprobado, se puede verificar que el lote solicitado no consta dentro de la lotización Cambo, no obstante, se deja expresa constancia de que dicha área sobrante continúa siendo parte integrante del inmueble descrito en la escritura pública de compraventa celebrada el 18 de enero de 2007 ante el Notario Víctor Hugo Mejía Veloz del cantón San José de Chimbo, a favor del señor Milton Holmes Cambo Mastián, manteniéndose salvo su derecho de dominio, sin que la presente ordenanza implique fraccionamiento, cambio de uso de suelo ni habilitación urbanística respecto de dicha superficie. - Cabe mencionar que, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, el lote a adjudicar se encuentra dentro de un PIT Rural: PPR02, cuyo uso principal es Producción. - El área sobrante resultado del proceso de lotización aprobado mediante “LA ORDENANZA QUE RIGE LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA LOTIZACIÓN CAMBO”, expedida en el año 2008, que se detalla a continuación y que, conforme a la planificación territorial vigente, se encuentra clasificada como “suelo rural de producción”, no forma parte integrante del área urbanizable ni del cuadro de áreas correspondiente a la lotización aprobada, toda vez que su uso y aprovechamiento se sujeta estrictamente al régimen jurídico aplicable al suelo rural.” (sic);





Que, mediante MEMORANDO Nro. GADMFO-PS-2025-1228 de 25 de noviembre de 2025 el Abg. Xavier Solís, Procurador Síndico del GADMFO realiza un análisis jurídico respecto de la petición formulada por el señor Milton Holmes Cambo Mastián y en sus conclusiones señala: “• *La ordenanza debe reformarse para determinar la situación jurídica del sobrante que consta en la escritura pública principal la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.* • *El título inscrito es decir la escritura pública prevalece como prueba del derecho de propiedad, por lo cual la ordenanza debe adecuarse a la realidad jurídica de la escritura matriz.* • *Aclarando que la lotización Cambo en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, se ha verificado que el límite urbano es hasta las manzanas H-1, H-2 y H3; por tanto, el lote materia de análisis se ubica en el área rural en el Polígono de Producción de acuerdo a lo establecido en la normativa local.*”. Finalmente, en su recomendación indica: “*Se recomienda se remita el presente criterio jurídico a alcaldía para que se realice la correspondiente reforma a la ordenanza LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN “CAMBO” y proceder con el trámite correspondiente.*” (sic);

Que, con fecha 8 de abril de 2026 la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN CONTROL Y FISCALIZACIÓN del GADMFO emite el INFORME PARA PRIMER DEBATE del proyecto de ordenanza denominado “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO”, mismo que en su parte pertinente señala: “*En ejercicio de sus funciones, atribuciones y competencias, teniendo en cuenta las observaciones formuladas por los concejales miembros de la comisión, los criterios técnicos emitidos por los representantes de las unidades administrativas municipales competentes y en si, el contenido del texto del Proyecto de Ordenanza denominada "LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO."* analizado durante la sesión del 08 de abril de 2026, la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN CONTROL Y FISCALIZACIÓN procede a emitir el INFORME FAVORABLE para que el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana conozca y resuelva en PRIMER DEBATE el mencionado proyecto de ordenanza.”;

Que, mediante RESOLUCIÓN GADMFO-CM-2026-062 de 14 de abril del 2026 el concejo municipal del cantón Francisco de Orellana procedió a APROBAR en PRIMER DEBATE el informe favorable sobre “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO.”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-016 emitido por la Comisión de Legislación, Control y Fiscalización;



Que, con fecha 16 de abril de 2026 la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN CONTROL Y FISCALIZACIÓN del GADMFO emite el INFORME PARA SEGUNDO DEBATE del proyecto de ordenanza denominado “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO”, mismo que en su parte pertinente señala: *“En ejercicio de sus funciones, atribuciones y competencias, teniendo en cuenta las observaciones formuladas por los concejales miembros de la comisión, los criterios técnicos emitidos por los representantes de las unidades administrativas municipales competentes y en si, el contenido del texto del Proyecto de Ordenanza denominada “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO.” analizado durante la sesión del 16 de abril de 2026, la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN CONTROL Y FISCALIZACIÓN procede a emitir el INFORME FAVORABLE para que el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana conozca y resuelva en SEGUNDO DEBATE el mencionado proyecto de ordenanza.”;*

Que, con fecha 16 de abril de 2026 la Tnlga. Shirma Cortés Sanmiguel, alcaldesa del GADMFO, en uso de sus atribuciones notificó a los miembros del Concejo Municipal del Cantón Francisco de Orellana la CONVOCATORIA Y ORDEN DEL DÍA NRO. 026-2026-EXT. SESIÓN EXTRAORDINARIA, programada para el día viernes 17 de abril de 2026; misma que en su TERCER PUNTO se ubicó para tratamiento y resolución en SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE el informe favorable sobre “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO.”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-019 emitido por la Comisión de Legislación, Control y Fiscalización;

Que, una vez puesto a consideración del Pleno del Concejo Municipal del Cantón Francisco de Orellana, el concejal **Edgar Paul Valladolid Castillo** mocionó por su aprobación, para seguidamente ser apoyado por la alcaldesa **Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel**;

Que, calificada la moción descrita en el inciso anterior, se procedió a tomar votación de la misma, obteniéndose siete votos a favor, correspondientes a los siete miembros presentes durante la votación del TERCER PUNTO de la Sesión Extraordinaria Nro. 026-2026-EXT, de fecha 17 de abril de 2026; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,



POR UNANIMIDAD:

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO. - APROBAR en SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE el informe favorable sobre “LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA URBANIZACIÓN, RECONOCIMIENTO LEGAL Y CELEBRACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS INDIVIDUALES DE LA URBANIZACIÓN CAMBO.”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2026-019 emitido por la Comisión de Legislación, Control y Fiscalización.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - PUBLICACIÓN. - Encárguese a la Dirección de Comunicación Social la publicación de la presente resolución en la página web institucional. De igual manera, dispóngase a la Secretaría del Concejo Municipal realizar las gestiones necesarias para la publicación de la presente resolución en la Gaceta Municipal.

SEGUNDA. - VIGENCIA. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y página web institucional.

TERCERA. - NOTIFICACIÓN. - Para los fines legales pertinentes, notifíquese con la presente resolución a: Concejo Municipal del GADMFO y Direcciones Municipales.

RAZÓN: Siento por tal que la presente resolución fue tomada POR UNANIMIDAD de los siete miembros del Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana presentes durante la votación del TERCER PUNTO en la SESIÓN EXTRAORDINARIA NRO. 026-2026-EXT de fecha 17 de abril del 2026. **LO CERTIFICO.** -

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

